

Oversikt og beregninger av MUA og lek-oppholdsareal for skissert utvikling ved detaljregulering av Aurveien 60-68

1: Grunnlag/beregning av minste uteoppholdsareal - MUA**1A: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for felt BS2****Tabell 1** Regulert krav til MUA. Felles og privat uteareal

Felt	Boligtype	Krav til MUA pr bolig (m2)	Antall boliger	Samlet krav til MUA (m2)
BS2	Leiligheter	20	106	2120
Samlet krav til MUA ift. skissert utvikling/bebyggelse				2120

1B: Felles uteoppholdsareal på terreng/lokk inkl lek oppholdsareal, gangveier, lek, grøntområder**Tabell 2** Felles uteoppholdsareal på lokk/terreng for BS2

Felles uteoppholdsareal bygg C-E		Plan/etg	Illustrasjonsplan MUA	Areal (m2)	Tilgjengelig areal ikke medregnet i MUA	Felles uteoppholdsareal MUA pr leil m2
Felles uteopphold i gårdsrom på lokk, inkl lek, gangareal/torg, grøntom.		Plan 2	FU1	1217		
Felles uteopphold på lokk mot nord		Plan 2	FU2	67		
Felles uteopphold på lokk, inkl gangareal/torg, grøntom.		Plan 1	FU3	177		
Felles uteopphold imot Aurstubben på gateplan		Plan 1	FU4	64		
Felles takterrasse/uteopphold i 6 etg bygg E		6. etg	FT	86		
Annet tilgjengelig uteoppholdsareal mot gate (støyuysatt)						
Oppholdsareal på gatetun og inngangsplan mot Aurveien		Gateplan	GT1		874	
Oppholdsareal/ inngangsplan mot Aurstubben		Gateplan	GT2		111	
Oppholdsareal langs næringsareal mot Aurstubben		Gateplan	GT3		121	
Sum				1611	1106	15,2

Avgrensning av felles uteoppholdsareal FU1-FU4 og FT oppgit i tabell 2 ligger innenfor formålsgrenser for felt BS2 i forslag til detaljregulering for Aurveien 60-68 og tilhørende illustrasjonsplan og illustrasjon over uteoppholdsareal/MUA vedlegg 7A. Annet tilgjengelig oppholdsareal i tilknytning til gatetun mot Aurveien og Aurstubben (GT1-GT3) inngår også i all hovedsak innenfor felt BS2, men er ikke medregnet da areal vil være støyuysatt og da spesielt GT1.

1C: Kartskisse med arealer for beregning av MUA (vedlegg 7A)

FU1-FU2	Avskjermte felles uteoppholdsareal på lokk i gårdsrom og mot nord på plan 2, som vil tilrettelegges for lek/oppholdsareal, aktivitetsområder, torg/møteplasser, gangforbindelser, grøntareal (gress, trær, busker) mv.
FU3-FU4	Avskjermte felles uteoppholdsareal på lokk/gateplan i sørøst, som vil tilrettelegges for torg/møteplasser, gangforbindelser, grøntareal mv.
FT	Felles takterrasse i 6 etg bygg E, for opphold og evt anleggelse av plantekasser, busker, mv.
	Privat uteopphold bestående av markterrasser med overliggende private balkonger.
	Private balkonger over markterrasser, felles uteoppholdsareal og gatetun
	Del av bygg C-E hvor det vil tilrettelegges for private takterrasser for boligene i de øverste etasjene.
Arealer som ikke medregnes ved beregning av MUA	
GT1-GT3	Tilliggende gatetun og inngangsplan mot Aurveien og Aurstubben, som kunne bli hyggelige oppholdsareal og møteplasser for fremtidige beboere selv om områdene tidvis er støyuysatt.
	Svalganger bygg C-E som også vil kunne ha funksjon som sitte-/møteplass for beboere.
	Øvre takplan for bygg C-E hvor det ikke er planlagt for felles takterrasser.
	Radsoner langs gategrunn, areal ved renovasjonsanlegg, innkjøring til garasjeanlegg mv innenfor planområdet, som ikke kan medregnes ved beregning av MUA
	Randsoner langs gater, fortau mv
	Offentlig gate/gatetun/kjørevei/gangforbindelse,
	Fortau/gang- og sykkelveg

1D Privat uteoppholdsareal - balkong, takterrasse og platting/hageparsel på terreng for boliger i bygg C-E**Tabell 3** Privat uteoppholdsareal knyttet til boligene i bygg C-E

Bygg/areal privat uteopphold	Areal priv uteopphold (m2)	Antall boliger / balk/takterrasse, markterrasser	Sum areal markterrasser (m2)	Sum areal balkonger (m2)	Sum areal takterrasser (m2)
Bygg C		34			
Markterrasse	11,5	1	11,5		
Markterrasse	10,0	3	30		
Markterrasse	12,5	2	25		
Markterrasse	23,7	1	23,7		
Balkonger	11,6	6		69,6	
Balkonger	10,0	12		120,0	
Balkonger	12,5	6		75,0	
Takterrasse	66,5	1			66,5
Takterrasse	32,0	1			32,0
Takterrasse	77,5	1			77,5
Sum ant balkonger, tak- og markterrasser		34	90,2	264,6	176,0
Bygg D		29			
Markterrasse	18	1	18		
Balkonger	8,5	13		110,5	
Balkonger	10,0	10		100,0	
Balkonger	11,7	2		23,4	
Takterrasse	76,0	1			76,0
Takterrasse	70,5	1			70,5
Takterrasse	69,5	1			69,5
Takterrasse	48,5	1			48,5
Sum ant balkonger, tak- og markterrasser		30	18,0	233,9	264,5
Bygg E		43			
Markterrasse	10,6	2	21,2		
Balkonger	9,5	8		76,0	
Balkonger	12,0	3		36,0	
Balkonger	16,0	6		96,0	
Balkonger	7,0	6		42,0	
Balkonger	8,6	3		25,8	
Balkonger	7,2	6		43,2	
Balkonger	10,4	3		31,2	
Takterrasse	89,5	1			89,5
Takterrasse	79,5	1			79,5
Takterrasse	21,0	1			21,0
Takterrasse	101,5	1			101,5
Takterrasse	62,0	1			62,0
Takterrasse	63,0	1			63,0
Sum ant balkonger, tak- og markterrasser		43	21,2	350,2	416,5
Tot areal balkonger, tak- og markterrasser			129,4	848,7	857,0

Samlet privat uteoppholdsareal for skissert bebyggelse utgjør:

1835,1 m2

Gjennomsnitt privat oppholdsareal pr bolig:

17,3 m2/pr boenhet

Privat uteoppholdsareal oppgitt i tabell 3 er hentet basert på skisserte etasjeplaner bygg C-E (vedlegg 6B) og illustrasjon av MUA (vedlegg 7A), hvor balkonger/takterrasser og platting/hage på terreng er inntegnet.

Konklusjon:

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarer 2.120 m2 samlet for skissert utvikling av felt BS2 og totalt 106 boliger.

Som det fremgår av tabell 2 og vedlagt illustrasjonsplan, utgjør felles uteoppholdsareal i gårdsrom, mot gate og på takterrasse (FU1-FU4 og FT) totalt 1.611 m2 som tilsvarer 15,2 pr boenhet. Med tillegg for privat uteoppholdsareal i tilknytning til balkonger, forhage og takterrasse (tabell 3), som utgjør totalt 1.835 m2, vil tilgang på felles og private uteoppholdsareal ligge vesentlig over samlet krav til MUA for skissert bebyggelse.

Selv om samlet felles og privat uteoppholdsareal vil variere fra 22 - 31m2 for boliger med balkong, 25 - 39 m2 for boliger med markterrasse og 60 - 116 m2 for bolig med stor privat takterrasse, vil alle boligene ivareta krav til min 20m2 MUA pr bolig.

Siden beboerne i toppetasjene med store takterrasser trolig i mindre grad vil benytte seg av felles uteoppholdsareal i gårdsrom/felles takterrasse, vil andel fellesareal "teoretisk" ble noe høyere for de andre beboerne.

Selv om tilliggende arealer ut mot Aurveien og Aurstubben tidvis vil være støytsatt, vil disse arealene (GT1-GT3) også kunne bli hyggelige oppholdsareal og møteplasser for fremtidige beboere.

2: Redegjørelse for felles lek, oppholdsareal, aktivitetsområder mv på terreng/lokk i gårdsrom

Tabell 4 Felles uteoppholdsareal på lokk/terreng i gårdsrom knyttet til FU1-FU3 ihht. illustrasjonsplan vedlegg 7AA

Fellesareal for lek, aktivitets- og uteoppholdsareal bygg C-E	Plan/etg	Illustrasjonsplan	Areal (m2)	
Felles uteopphold i avskjermet gårdsrom på lokk, for lekplass aktiviteter, frilek, opphold, gangareal/torg	Plan 2	FU1		
Areal for lek for de minste ved mellom bygg E-C - nærlekeplass	PL2/gårdsrom	Lek 1	154	
Areal for lek for de minste ved mellom bygg C - nærlekeplass		Lek 2	80	234
Tilliggende grøntareal ved bygg E for opphold, lek/aktiviteter	50m2 + 82 m2		132	
Tilliggende grøntareal ved bygg C for opphold, lek/aktiviteter			194	
Tilliggende grøntareal ved bygg E-D for opphold, lek/aktiviteter			298	
Tilliggende grøntareal ved bygg C-D for opphold, lek/aktiviteter	35m2 + 65 m2		100	724
Opphold/torg, sosiale møteplasser, gangareal			298	298
Sum fellesareal/aktivitetsområder lek i avskjermet gårdsrom				1256
Felles for lek/uteopphold på lokk mot nord, bygg E		FU2	67	67
Felles uteopphold på lokk, inkl gangareal/torg, lek	Plan 1	FU3		
Tilliggende grøntareal ved bygg C-D, oppholdsareal	del av FU3		103	
Opphold/torg, sosiale møteplasser, gangareal	del av FU3		97	200
Sum				1523

I KPA er det angitt krav om nærlekeplasser på 300m2 gjeldende områderegulering og krav i KPA (300m2).

Som det fremgår av utarbeidet illustrasjons-/ utomhusplan plan, vil det i avskjermet gårdsrom mellom bygg C-E anlegges lekeplasser, grøntanlegg for fri lek og aktiviteter, gangareal, torg, mv som alle kan benyttes for variert lek, aktivitet og opphold for barna i de nye boligene. Samlet tilgjengelig fellesareal i avskjermet del av gårdsrom på plan 2 (FU1) utgjør 1.256 m2.

Skisserte lekeplasser i gårdsrom utgjør samlet 234 m2, men har nært tilliggende aktivitets- og oppholdsareal på mer enn 700 m2 som vil kunne benyttes til variert aktivitet og fri lek for barn og unge.

Etter offentlig ettersyn er krav til opparbeidelse av nærlekeplass økt til minimum 300 m2, og er da i samsvar med KPA. I tillegg vil det sikres god tilgang til andre felles uteoppholdsareal i avskjermet gårdsrom som kan benyttes til fri lek og aktivitet for barn og unge.

Ved oppdeling av utomhusarealene i flere soner vil en i større grad kunne tilrettelegge for fleksibel bruk av arealene, og i større grad ivareta behov for alle beboere og brukergrupper i det nye boligkvartalet. Dersom det skulle vise seg at andel barn blir mange vil det være god mulighet for evt. å montere flere lekeapparater i tilknytning til lek og aktivitetsområdene.

Antakelig vil andel eldre og beboere uten barn være størst for disse boligene. Torg og grønne oppholdsareal med sittegrupper i gårdrommet på plan 1 og 2 (FU1-FU3) vil da være viktige sosiale møteplasser for voksne og eldre beboere i området.

Illustrasjons-/utomhusplan hvor størrelser på lek og oppholdsarealer i gårdsrom plan 1 og 2, vedlegg 7AA



Tegnforklaring til skjema for felles lek, aktivitetsområder, oppholdsareal mv som er tilgjengelig for barn og unge i avskjermet gårdsrom på plan 2 (FU1-FU2) og plan 1 (FU3)

- Leilighetsbebyggelse
- Lek, oppholdsareal, aktivitetsområde, grøntareal, vegetasjon (gressareal, trær, busker) på lokk.
- Lekeplass med utstyr/sittegruppe, (fallunderlag/ gress, vippedyr, sandkasse, lekeappart) på lokk.
- Gangforbindelser/inngangsplass på lokk, møteplasser (belegningsstein med kantstein mot areal med busker og gress)
- Regnbed/vannspeil

